

各 位

会社名 株式会社 陽光都市開発
 代表者名 代表取締役社長 小坂 竜義
 (JASDAQ・コード8946)
 問合せ先 専務取締役 田中 忍
 TEL (045) 324-2444 (代表)

第三者割当により発行される新株式の募集に関するお知らせ

当社は、平成 27 年 2 月 20 日開催の取締役会において、徳威国際発展有限公司（以下「徳威国際」といいます。）及び香港富心国際有限公司（Room D, 10/F., Tower A, Billion Center, Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong. 董事長 劉寧）（以下「香港富心国際」といいます。）を割当予定先とする第三者割当による新株式の発行（以下「本新株式」といいます。）を行うことを決議いたしましたので、以下のとおりお知らせいたします。なお、本新株式の発行決議におきましては、本新株式の割当予定先の 1 社である徳威国際の董事長（日本における最高経営責任者）でもあり、また、同社の親会社である上海徳威企業発展有限公司（以下「上海徳威企業」といいます。）の董事長でもあり特別利害関係者である当社取締役 呉文偉氏及び上海徳威企業の董事（日本における取締役）であり特別利害関係者である当社取締役 張平氏はその議案の審議及び採決に参加せず、両氏以外の 2 名の出席取締役の賛成により、決議いたしました。

第三者割当により発行される新株式の募集

1. 募集の概要

<本新株式発行の概要>

(1) 払込期日	平成 27 年 3 月 27 日
(2) 発行新株式数	普通株式 2,870,000 株
(3) 発行価額	1 株につき 230 円
(4) 発行価額の総額	660,100,000 円（差引手取概算額 652,100,000 円）
(5) 資本組入額	1 株につき 115 円
(6) 資本組入額の総額	330,050,000 円
(7) 募集又は割当方法 （割当予定先）	第三者割当の方法により、本新株式を徳威国際発展有限公司に 2,100,000 株、香港富心国際有限公司に 770,000 株それぞれ割り当てます。
(8) その他	前記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 募集の目的及び理由

【本新株式の発行の目的及び理由】

当社は、従来の主力事業でありました投資用マンションを中心とした不動産開発・販売事業を大幅に縮小し、不動産管理事業を中心とした「ストック型フィービジネス」に注力することを決定した事業体制の変換により、不動産市場の変動に左右されない安定した収益が見込める事業基盤の確立を進めてまいりました。その結果、平成 24 年 12 月期の連結業績より、安定的で、堅実な収益体系の構築が進められたと判断しております。一方で、不動産開発・販売事業を縮小したため、不動産管理事業の売上・利益の増加に大きく影響する管理戸数を短期間で伸ばすことが難しくなり、結果として、当社の売上・利益を短期間で飛躍的に伸ばすことが難しいと

いう課題を抱えている中、中国不動産関連事業としてサービスアパートメント運営管理事業、中国ワンルーム賃貸事業への新規進出を果たしました。現状、中国不動産関連事業としてのサービスアパートメント運営管理事業は、業績も順調に推移しており、更なる新規管理受託契約が締結できる見通しです。また、中国ワンルーム賃貸事業につきましては、対象となる物件選定に時間を要し、現在数件の物件交渉中であり、物件獲得には至っておらず計画が遅れている状況です。このような状況下において、当社は平成26年12月期におきましては、販売用不動産の売却を実施し、売上高21億円、当期純利益1.3億円を計上し、年初に公表いたしました業績予想を大幅に上回ることになりました。

しかしながら、当社グループが平成19年12月期に計上した売上高186億円、当期純利益11.8億円と比較すると売上規模及び利益水準はまだまだ低く、より一層の事業規模拡大を図ることを当社の経営課題と位置付け、日本国内不動産管理事業の管理戸数増加及び付加価値サービスの向上、中国における不動産関連事業の更なる邁進を進めるとともに、一旦縮小した不動産販売事業をあらためて拡大することに注力し、さらに、早期に売上、利益の増加に貢献できる事業買収・企業買収等を積極的に検討している中、昨年10月頃に、当社資本業務提携先であり、同じく当社の資本提携先の上海徳威企業の董事長である呉文偉氏が100%出資する香港徳威企業集団控股有限公司(Flat J, 2/F, Ka On Building, 8-14 Connaught Road West, Hong Kong. 董事長 呉文偉)が株式及び新株予約権を保有している株式会社ストライダーズ(東京都港区新橋五丁目13番5号 代表取締役社長 早川良一)の100%子会社であり、徳威グループとも企業買収・投資等で案件紹介及び情報交換を行うM&Aグローバル・パートナーズ株式会社(東京都港区新橋五丁目13番5号 代表取締役 早川良一)より、同社がファイナンシャルアドバイザー(以下「再生債務アドバイザー」といいます。)を務めている、平成25年8月に民事再生法の適用を申請した株式会社ZKR(東京都港区芝三丁目6番10号)及び同社のグループ会社2社(以下「再生債務者」といいます。)と再生債務者より一部未開発の分譲予定地を取得した会社が所有する日本国内における約155万㎡の未開発の分譲予定地(販売用不動産地積約15万㎡ 固定資産地積約140万㎡)(以下「当該新規事業用地」といいます。)取得案件の紹介及び当該案件への入札参加の機会を紹介され、それを受けて当社グループにおける取得の是非及び新規事業の検討を行い入札した結果、裁判所管轄下における入札審査を経て、再生債務者との優先交渉権を獲得し、交渉を重ねてまいりました。その検討の結果、当該新規事業用地を特性や収益性に応じて分類し、新規事業である「リゾート開発事業」及び従来から当社グループが行ってきた事業セグメントである「不動産販売事業」、「不動産賃貸事業」(以下「本新規事業等」といいます。)として事業化するとともに、収益化することが可能と判断したため、当社は当該新規事業用地の取得を本日決定いたしました。本新規事業等は、収益獲得源の多様性といった観点からも、今後の当社の成長に貢献する事業であると当社は判断しており(詳細は本日別途開示いたしました「新たな事業の開始、販売用不動産・固定資産の取得並びに資金借入に関するお知らせ」をご参照ください)、取得後早期収益化を目的に本新規事業等を実施いたします。

本新規事業等を開始することを前提に、当社は再生債務者、再生債務者申立代理人、再生債務アドバイザーと売買条件の協議を重ねる中、当該新規事業用地の取得資金及び事業資金をどのような形で調達すべきかという観点からも検討を重ねました。当社は、金融機関との協議を踏まえ間接金融による調達及び直接金融による調達を検討してまいりましたが、各金融機関の最終意見として、当該新規事業用地が多数に及び各地域に分散されているため、金融機関としても担保価値の評価や担保物件の管理が困難であることを理由に、当該新規事業用地獲得のための融資及び当該新規事業用地取得後の土地造成費用等の開発資金の融資については困難との判断がなされました。それを受けて、直接金融による協議を開始し進めている中、再生債務者の債権者に対する弁済実施時期(平成27年3月中旬)という再生手続上の特殊な時間的制約の中、直接金融を実施する前に、当該新規事業用地の売買契約締結日の最終期日が平成27年2月20日までと設定されたことを受け、当社は、当社の本新規事業等の開始について賛同いただいております。当社の資金需要逼迫時には、自社グループの資金の投入により当社経営を支援したいとの申し出をいただいている徳威グループからの借入を実施し、当該新規事業用地の取得を決定いたしました。なお、徳威グループからは当社は同社の投資先であるということ踏まえ、金利については徳威グループがグループ会社への貸付を実施する際に適用する金利にて貸付を行うという条件面における配慮をいただいているものの、日本と中国の間接金融における標準的な金利差と本新規事業等が長期間にわたるものであることを考慮すると、支払利息による当社の損益への影響も大きいため、徳威グループからの借入を一時的なものにすることが当社の財務状況にとって最善であると当社は判断しており

ます。また、債務を株式化するデット・エクイティ・スワップの方式を活用しない理由として、直接金融による協議を開始し進めている中、当該新規事業用地の売買契約締結日の最終期日が平成 27 年 2 月 20 日までと設定されたことを受け、徳威グループから一時的に借入を実施し、当該新規事業用地を取得するものの、当初計画していた本新株式の発行による資金調達スキームの変更を行い、デット・エクイティ・スワップを実施することにおける当社内部コスト負担及び機動性に欠けるという問題点を考慮し、当社としてメリットを享受できないと判断いたしました。

上記判断のもと、当社グループの将来的な収益確保及び更なる企業価値・株式価値の向上を目的とし、本新規事業等を実施するための当該新規事業用地取得資金の弁済資金及び取得後の早期収益化を目的とした第 1 期開発資金を資金用途とする本新株式の発行による総額約 6.6 億円の資金調達を決定いたしました。

既存株主の皆様には、本新株式の発行によって、一時的な負担は避けられないものの、本新規事業等による当社の収益性向上を通じての当社の企業価値・株式価値の向上により、既存株主の皆様の利益となるものと考えております。

【本資金調達方法を選択した理由】

当社は本資金調達を実施するにあたり、各種資金調達方法について慎重に検討を進めてまいりましたが、その結果、本新株式の発行により、資金調達を実施することが最適であるとの結論に至りました。以下は、本資金調達を選択した具体的な検討内容であります。

当社は、今回の資金調達に際して、後述の「3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期」に記載のとおり、本新規事業等のための当該事業用地取得資金の弁済資金及び当社グループが行う本新規事業等における土地造成費用等を含む開発資金の一部への充当ということとを考慮するとともに、銀行借入、公募増資、第三者割当増資等の資金調達手段を検討いたしました。間接金融（銀行借入及び徳威グループからの借入）による資金調達は、金融機関においては、当該新規事業用地が多数に及び各地域に分散されているため、金融機関としても担保価値の評価や担保物件の管理が困難であることを理由に、融資が困難との判断がなされ、また、本新規事業等が長期間にわたるものであることを考慮すると、徳威グループからの借入を長期にわたり実施した場合、日本国内に比べ標準的な貸付金利の水準が高い中国国内の適用金利での借入を実施しなければならず、支払利息の負担が当社の損益に影響すること、また、一般的に借入による資金調達は自己資本比率の低下を招くことを考慮し、既存株主の皆様の株式価値の希薄化というリスクを懸念しつつも、直接金融による資金調達方法を選択した上で、更なる検討を行いました。その検討において、公募増資については、調達に要する時間がかかること及びコストが第三者割当増資と比較し割高であること、また第三者割当増資による新株予約権による資金調達については、当該新規事業用地取得資金の弁済資金及び当社グループが行う本新規事業等における土地造成費用等を含む開発資金の一部という明確な資金用途が決定していることを考慮し、今回の資金調達方法としては適切ではないと判断しました。

本新株式の発行により調達した資金を用い、本新規事業等を実現させることにより、当社の収益拡大を図り、財務面での安定を実現するとともに、企業価値の向上を追求していく所存であります。

3. 調達する資金の額、用途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

調達する資金の総額	660, 100, 000 円
発行諸費用の概算額	8, 000, 000 円
内訳（割当予定先調査費用）	2, 000, 000 円
（弁護士費用）	2, 500, 000 円
（その他）	3, 500, 000 円
差引手取概算額	652, 100, 000 円

注 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

注2. 発行諸費用その他は、登録免許税、証券保管振替機構登録費用その他の費用を合計したものであります。

注3. 調達資金を実際に支出するまでは、当社銀行口座にて管理いたします。

(2) 調達する資金の具体的な使途

本新株式の発行による調達資金につきましては、以下のとおりであります。

当社は、当社100%子会社である合同会社TYインベスターズが、当該新規事業用地を取得するための資金として、当該子会社へ4.8億円を出資いたします。その出資するための資金4.8億円を徳威国際より借入いたします。当該借入金の弁済資金及び当社グループが行う本新規事業等における土地造成費用等を含む開発資金の一部に充当する予定です。

当社は、既述のとおり、平成25年8月の民事再生法の適用を申請した再生債務者と再生債務者より未開発の分譲予定地を取得した会社が所有する日本国内における約155万㎡の土地を売却するという情報を得て、当該新規事業用地を取得することといたしました。なお、当該新規事業用地を取得し、各事業を行うのは、当社100%子会社である合同会社TYインベスターズであります。当社は、全国にある当該新規事業用地を、①当社が開発を行い、販売を委託する開発事業用地、②区分での分譲を行う区分事業用地、③開発や区画分譲を開始するまでに長期間を要する事業用地の3つに区分いたします。①の区分においては、新規事業である「リゾート開発事業」として、住宅建設が可能となるように宅地造成を行い、リゾートセカンドハウスとして近年注目されているログハウスを開発・建設し、日本国内及び海外セカンドハウス・移住者向け住宅として販売事業を計画しております。②の区分においては、従来から当社グループが行ってきた事業セグメントである「不動産販売事業」の一つとして、概ね10年を目途に、別荘地として区画ごとに分譲する分譲事業を計画しております。また、購入者が希望する場合は、建物の建築を当社で受託し、完成後の管理事業も併せて行う予定です。③の区分においては、従来から当社グループが行ってきた事業セグメントである「不動産賃貸事業」の一つとして、開発や区分分譲が可能となるまでの期間を固定資産として保有し、用地を貸与する賃貸事業を計画しております。現段階においては、立地特性を活かし、商業施設、駐車場運営、トランクルーム運営、墓地（ペット埋葬地含む）、太陽光ソーラーパネル設置、タイムシェア事業等を検討しております。

当社は、本新規事業等が収益獲得源の多様性といった観点からも、今後の当社の成長に貢献する事業であると判断しております。

具体的な使途	金額（百万円）	支出予定時期
① 借入金の返済資金（当社100%子会社である合同会社TYインベスターズが当該新規事業用地を取得するために、当社が同社へ出資するための資金の借入）	480	平成27年3月
② 当社子会社が行う本新規事業等における当該新規事業用地の取得後の諸費用	50	平成27年4月～9月
③ 当社子会社が行う本新規事業等における土地造成費用等を含む開発資金の一部	122	平成27年10月～平成31年12月

①借入金の返済資金

当社は、当社100%子会社である合同会社TYインベスターズが当該新規事業用地を取得するために4.8億円を出資いたします。その出資するための資金として徳威国際より4.8億円借入いたします。（詳細は本日別途開示いたしました「新たな事業の開始、販売用不動産・固定資産の取得並びに資金借入に関するお知らせ」をご参照ください。）。つきましては、当該借入金の弁済資金に4.8億円充当いたします。（本新株式の発行による調達資金にて、払込みがあり次第弁済いたします。）

(借入の概要)

- (1) 借入先 徳威国際発展有限公司
- (2) 借入金額 480,000,000 円
- (3) 借入実行日 平成 27 年 2 月 20 日
- (4) 借入金利 6.16%
- (5) 返済期日 平成 27 年 5 月 20 日
- (6) 担保状況 なし

②本新規事業等における当該新規事業用地の取得後の諸費用

当社は、当社子会社が行う本新規事業等の当該新規事業用地取得後の諸費用（不動産取得税等）に 0.5 億円を充当いたします。

③本新規事業等における土地造成費用等を含む開発資金

当社は、当社子会社が行う本新規事業等の第 1 期開発資金に 1.22 億円（企画開発設計費用、測量費用、その他費用）を充当いたします。支出予定時期としては、当該新規事業用地を取得してから、各事業用地の市場調査、事業プランの詳細検討を行い、精緻な事業計画を策定、その策定した事業計画に基づいて測量や企画開発設計その他の業務を開始し、平成 27 年 10 月ごろからそれらの費用の支払いが発生する予定であります。

4. 資金使途の合理性に関する考え方

当社は、調達する資金を、当社グループが新たに開始する本新規事業等の当該新規事業用地取得資金（当社が、当社 100%子会社である合同会社 T Y インベスターズが当該新規事業用地を取得するための資金を、当該子会社へ出資するために借り入れた資金）の弁済資金及び当社グループが行う本新規事業等における土地造成費用等を含む開発資金の一部に充当し、本新規事業等を開始することが、当社グループの将来的な株式価値の向上につながり、その結果、既存株主の皆様の利益に資するものと考えております。

5. 発行条件等の合理性

(1) 払込金額の算定根拠及びその具体的内容

本新株式の発行価額は、割当予定先と協議の結果、本新株式の発行に係る取締役会決議日の直前営業日である平成 27 年 2 月 19 日の東京証券取引所 J A S D A Q 市場における当社普通株式の終値である 230 円といたしました。

なお、本新株式の発行価額の当該直前営業日までの 1 ヶ月間の終値平均 225 円に対するプレミアム率は 2.22%、当該直前営業日までの 3 ヶ月間の終値平均 222 円に対するプレミアム率は 3.81%、当該直前営業日までの 6 ヶ月間の終値平均 229 円に対するプレミアム率は 0.42%となっております。

当該終値を採用することにより、発行価額を決定することがより適正な当社の株式価値を表していると判断したことによるものであります。なお、当該発行価額につきましては、「第三者割当増資の取扱いに関する指針」（平成 22 年 4 月 1 日 日本証券業協会）の原則に準拠したのもでもあり、会社法第 199 条第 3 項に規定されている特に有利な金額には該当しないと判断しております。この判断に基づいて、当社取締役会は、今回の資金調達の目的、他の調達手段の選択肢を考慮するとともに、本新株式の発行条件について十分な討議、検討を行った結果、割当予定先に特に有利でなく、本新株式の発行は有利発行には該当せず適法であるとの判断のもと、本新株式の割当予定先の 1 社である徳威国際の董事長でもあり、また、同社の親会社である上海徳威企業の董事長でもあり特別利害関係者である当社取締役 呉 文偉氏及び上海徳威企業の董事であり特別利害関係者である当社取締役 張 平氏はその議案の審議及び採決に参加せず、両氏以外の 2 名の出席取締役の賛成により、本新株式の発行につき決議いたしました。

また、当社監査役 3 名（うち社外監査役 2 名）で構成される当社監査役会から、当社の株価の推移、市場全体の環境、事業状況等を勘案しても、当該発行価額が、割当予定先に特に有利でなく、本新株式の発行は有利発行には該当せず適法である旨の意見をいただいております。

(2) 発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本新株式の発行は、発行済株式総数 13,138,200 株に係る議決権数 130,542 個（平成 27 年 2 月 19 日現在）に対し、本新株式の発行による株式の総数 2,870,000 株に係る議決権数 28,700 個の占める割合が 21.99%に相当し、当該割合において当社株式に希薄化が生じることとなります。

しかし、本新株式の発行による調達資金を、当社が本新規事業等に係る必要資金に充当し、更なる事業規模の拡大と企業価値向上を図ることは、当社の株式価値の向上につながり、既存株主の皆様の利益に資するものと考えております。また、本新株式の発行により調達する資金の総額につきましては、本新規事業等に必要最低限な金額であると判断しております。したがって、本新株式の発行数量及び当社株式の希薄化の規模は、当社の更なる事業規模の拡大と企業価値向上を図ることとした目的に対し、妥当な規模及び数量であると判断しております。

なお、本第三者割当により発行される新株式により発行される株式につき、割当予定先の 1 社である香港富心国際は長期保有の方針ではなく、株価の状況や市場での株式取引状況を鑑みながら、市場にて売却していく方針ですが、当社株式の過去 3 年間の 1 日あたりの平均出来高は 286,275 株であり、直近 6 ヶ月間の同出来高においても、238,003 株となっており、一定の流動性を有しております。一方、香港富心国際が割当てを受ける本新株式 770,000 株を 3 年間で売却するとした場合の 1 日あたりの数量は 1,045 株となり、上記 1 日当たりの出来高の 0.365%となるため、株価に与える影響は限定的かつ、消化可能なものと考えております。

6. 割当予定先の選定理由等

(1) 割当予定先の概要

① 名 称	徳威国際発展有限公司	
② 所 在 地	Flat J, 2/F, ka On Building, 8-14 connaught Road West, Hong Kong	
③ 代表者の役職・氏名	董事長 吳 文偉	
④ 事 業 内 容	投資事業	
⑤ 資 本 金	1,600,000 U S ドル (約 190,784,000 円 平成 27 年 2 月 19 日時点の円換算)	
⑥ 設 立 年 月 日	平成 25 年 8 月 9 日	
⑦ 発 行 済 株 式 数	1,600,000 株	
⑧ 事 業 年 度 の 末 日	12 月 31 日	
⑨ 従 業 員 数	2 名	
⑩ 主 要 取 引 先	なし	
⑪ 主 要 取 引 銀 行	香港上海銀行	
⑫ 大株主及び持株比率	上海徳威企業発展有限公司 100%	
⑬ 当社との関係等	資 本 関 係	当該会社は、当社が平成 25 年 10 月 21 日に当該会社に割り当てた第三者割当による第 1 回新株予約権行使後の当社普通株式 2,300,000 株 (17.51%) を保有しております。また、当該会社の董事長である吳 文偉氏が保有する投資会社思源国際発展有限公司は当社普通株式を 1,178,300 株 (8.97%) 保有しております。なお、吳 文偉氏は、当該会社の 100%親会社である上海徳威企業の董事長であり、また、主要株主 (54.14%) でもあります。上記以外に、当社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
	取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社との関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。 (注 1)

	人 的 関 係	当該会社の董事長であり、当該会社の親会社である上海徳威企業の董事長でもある呉 文偉氏並びに上海徳威企業の董事である張 平氏は当社取締役であります。		
	関連当事者への該当状況	当該会社は、当社の議決権所有割合が 8.97%である思源国際発展有限公司の 100%株主であり、当社の取締役である呉 文偉が董事長である上海徳威企業の 100%子会社であり、当社の関連当事者に該当します。		
⑭ 最近3年間の経営成績及び財政状態				(香港ドル)
		平成 24 年 12 月 期	平成 25 年 12 月 期	平成 26 年 12 月 期
純 資 産		—	11,905,471.08	12,732,066.30
総 資 産		—	25,144,584.53	36,579,085.09
1 株 当 たり 純 資 産		—	7.44	7.96
売 上 高		—	0	0
営 業 利 益		—	△11,649.04	△493,807.00
経 常 利 益		—	△494,528.92	826,595.22
当 期 純 利 益		—	△494,528.92	826,595.22
1 株 当 たり 当 期 純 利 益		—	△0.31	0.52
1 株 当 たり 配 当 金		—	—	—

注 当該会社は、平成 25 年 8 月設立のため、平成 24 年 12 月期の経営成績、財政状態はなく、平成 25 年 12 月期の経営成績は変則決算の数値であります。平成 26 年 12 月の経営成績は現在監査中であり、確定した数値ではありません。

① 名 称	香港富心国際有限公司		
② 所 在 地	Room D, 10/F., Tower A, Billion Center, Wang Kwong Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.		
③ 代表者の役職・氏名	ディレクター 劉 寧		
④ 事 業 内 容	投資業		
⑤ 資 本 金	10,000 香港ドル (約 153,700 円 平成 27 年 2 月 19 日時点の円換算)		
⑥ 設 立 年 月 日	平成 26 年 12 月 23 日		
⑦ 発 行 済 株 式 数	10,000 株		
⑧ 事 業 年 度 の 末 日	12 月 31 日		
⑨ 従 業 員 数	—		
⑩ 主 要 取 引 先	—		
⑪ 主 要 取 引 銀 行	DBS BANK (HONG KONG) LIMITED		
⑫ 大株主及び持株比率	上海銘阜投資中心 (有限合伙) 100%		
⑬ 当 社 と の 関 係 等	資 本 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。	
	取 引 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
	人 的 関 係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、当社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、当社の関連当事者には	

		該当しません。
--	--	---------

注 当該投資会社は、平成 26 年 12 月 23 日に設立申請しており、平成 26 年 12 月末時点において、資本の払込み手続きが完了していないため、純資産、総資産及び 1 株当たり純資産は全て 0 香港ドルであります。

*なお、当社は、本新株式の割当予定先である徳威国際及び香港富心国際から、反社会的勢力との関係がない旨の確認書を受領しております。当社においても、株式会社 J P リサーチ & コンサルティング(東京都港区虎ノ門三丁目 7 番 12 号 代表取締役 古野 啓介) (以下「J P リサーチ」といいます。) に調査を依頼し、割当予定先の実態について、民間の調査会社の有料データベース等のアクセス可能なオープンソースから広く遍く情報を収集した結果、「反社会的勢力との関係を有することを示唆する情報、犯罪行為を含めた違法行為に関与した(または関与している)ことを示唆する情報はなかったこと及び重大な懸念点、問題事項もなかったこと」を確認した旨の調査報告書を受領しております。また、J P リサーチが世界主要国の政府・機関及び国連がマネーロンダリング対策、テロリスト対策などを目的に収録している「経済制裁・取引禁止リスト」等の集積データベースへの照会を実施し、「経済制裁・取引禁止リスト」にリストアップされていないこと」を確認した旨の調査報告書を受領しており、徳威国際及び香港富心国際、同社らの役員、主要株主(主な出資者)が反社会的勢力との関係がない旨の確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。

(2) 割当予定先を選定した理由

本新株式の割当予定先として徳威国際及び香港富心国際を選定いたしました理由は、以下のとおりです。

(徳威国際を割当予定先として選定した理由)

徳威国際は、当社の資本提携先である上海徳威企業の 100%子会社であり、上海徳威企業の既存業務と関連性のある海外企業への投資を目的に平成 25 年 8 月に設立されました。また、平成 25 年 10 月に割り当てた第三者割当による第 1 回新株予約権 46 個を行使し、当社株式 2,300,000 株を現在も保有されております。

当社が、本新規事業等を検討する上で、上記「2. 募集の目的及び理由【本資金調達方法を選択した理由】」に記載のとおり、資金調達に関して検討を重ねましたが、今年 1 月の当社経営会議において、本新規事業等の検討及び当該新規事業用地取得資金について協議を重ねた際に、同社には、当社の本新規事業等の開始において賛同いただいております。当社の資金需要逼迫時には、引き続き自社グループの資金の投入により当社経営を支援したいとの申し出を当社取締役であり割当予定先である徳威国際の董事長 呉 文偉氏から頂きました。当該新規事業用地の売買条件について再生債務者、再生債務者申立代理人、再生債務アドバイザーとも協議を重ねていく中、再生債務者の債権者に対する弁済実施時期という再生手続上の特殊な時間的制約があることから、当社の意向にかかわらず、売買契約締結日の最終期日を平成 27 年 2 月 20 日までと設定され、その設定された日は、直接金融による資金調達を実行することが手続上において不可能である日程でありました。そのため、当社は当該新規事業用地取得資金を徳威グループからの借入にて調達し、当該借入金により当該新規事業用地を取得することといたしました。しかしながら、徳威グループからは当社は同社の投資先であるということ踏まえ、金利については徳威グループがグループ会社への貸付を実施する際に適用する金利にて貸付を行うという条件面における配慮をいただいているものの、日本と中国の間接金融における標準的な金利差と本新規事業等が長期間にわたるものであることを考慮すると、支払利息による当社の損益への影響も大きいと、徳威グループからの借入を一時的なものにすることが当社の財務状況にとって最善であるとの当社判断に基づき、当該借入金の弁済資金を直接金融にて調達し、徳威グループへの弁済を実施することを計画したところ、徳威グループとしては、当社の判断を尊重したいとの申し出がありました。これを受けて、当社取締役会は、当社の事業及び財務状況等に対する理解が得られる先から確実に資金調達を実現するためにも、本新株式の割当予定先として、当社と資本提携を行っている上海徳威企業の 100%子会社であり、上海徳威企業の既存業務と関連性のある海外企業への投資を目的とする徳威国際が適切であると判断し、選定いたしました。

なお、今回の本新株式発行に係る当社取締役会において、割当予定先である徳威国際の董事長でもあり、また、同社の親会社である上海徳威企業の董事長でもあり特別利害関係者である当社取締役 呉 文偉氏及び同社の親会社である上海徳威企業の董事であり特別利害関係者である当社取締役 張 平氏以外の 2 名の出席取締役の賛成により、本新株式の発行につき決議いたしました。

(香港富心国際を割当予定先として選定した理由)

当社は、資本提携先である上海徳威企業から、本年1月に香港富心国際及び親会社である上海名堃投資管理股份有限公司を本新規事業等における開発不動産の取得等事業活動のサポート及び将来的な開発資金等における資金面を考慮した上でご紹介いただきました。香港富心国際及び上海名堃投資管理股份有限公司の代表者である劉寧氏は、前職が中国大手不動産会社のCEOで実績を挙げられ、その後独立し、ファンドを組成し投資業を開始されました。その中で、上海徳威企業と知り合い、徳威グループが当社への投資を実施していること及び日本における企業投資及び不動産投資において注力していることを理解し、今後徳威グループと協業にて日本市場への投資を実施していきたい意向を持たれておりました。このような状況の中、今回当社が実施する本新規事業等に興味を持つとともに、本新規事業等及び当社への投資の意向を持ち、当社に対して、本新規事業等における開発不動産の取得等事業活動のサポート及び将来的な開発資金等における資金面での経営支援の意向を表明されました。香港富心国際は上海銘阜投資中心の100%子会社であり、親会社である上海銘阜投資中心及びその100%親会社である上海名堃投資管理股份有限公司とは投資目的及び投資基準が異なります。親会社2社は、中国を中心に、農業、文化及び観光不動産、医療及びシニア事業などの国が新たに計画した新興産業への投資及び不動産分野の周期性変動により投資価値がある不動産、資産証券化に合った特別な買収案件及び上場会社の株式投資に対して投資を行う目的で設立され投資を行っております。その子会社である香港富心国際は、海外投資市場(主に先進国)における新興産業及び商業施設への株式投資等の投資に特化した目的で平成26年12月に設立されました。今回当社が実施する本新規事業等における開発不動産の取得等事業活動のサポート及び将来的な開発資金等における資金面での経営支援の申し出を受け、当社といたしましては、親会社である上海名堃投資管理股份有限公司の中国における投資実績、代表者である劉寧氏及びその他メンバーの経歴・実績を考慮するとともに、割当予定先の実態調査報告及び協議段階において、当社の経営に介入する意思や支配株主となる意思はない旨の意向を有していること及び確実に資金調達できる相手先であること等を確認いたしました。加えて、親会社を含む割当予定先からの本新規事業等における将来的な開発資金調達及び本新規事業等における開発不動産取得の意向をいただいております。

当社といたしましては、割当予定先との上記協議内容を含め、本新株式の発行によって、当社が実施を決定した本新規事業等に係る必要資金に充当し、更なる事業規模の拡大と企業価値向上を図ることは、当社の株式価値の向上につながり、既存株主の皆様利益に資するものと考え、本新株式の割当予定先として、本新規事業等における開発不動産の取得等事業活動のサポート及び将来的な開発資金等における資金面での経営支援の申し出を頂いている香港富心国際が適切であると判断し、選定いたしました。

(3) 割当予定先の保有方針

本新株式の割当予定先である徳威国際の董事長であり当社取締役である呉文偉氏から当社業務提携先及び株主として本新株式を中長期的に保有する方針である旨を当社代表取締役社長である小坂竜義氏との面談の際に表明していただき、口頭にて確認しております。また、香港富心国際及びその親会社から、将来株式の売却により利益を得る純投資の方針に基づき保有する旨、当社の経営に介入する意思や支配株主となる意思はない旨、更に、将来当社株式を売却する場合には、当社株式の流動性や市場動向等に可能な限り配慮しながら実施する旨の意向を親会社であり出資者である上海名堃投資管理股份有限公司の取締役である高興氏と当社代表取締役社長である小坂竜義氏及び当社取締役であり、上海徳威企業の董事長である呉文偉氏との上海にて今年1月に実施された面談の際に、口頭にて表明していただいております。加えて、当社は本新株式の割当予定先より、割当予定先が払込期日から2年間において当該株式の全部又は一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の名称および住所、譲渡株式数等の内容を当社に書面により報告すること、当社が当該報告内容を東京証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆の縦覧に供されることにつき、確約書を受領する予定であります。

なお、当社が効力発生後割当予定先との間で締結する予定の本引受契約には、徳威国際との間においては、本新株式の保有方針は中長期保有の方針である旨、また、香港富心国際との間においては、当社の経営に介入する意思や支配株主となる意思がない旨及び可能な限り市場動向を勘案しながら当社普通株式を売却していく旨の意向を表明し保証する旨を規定する予定です。

(4) 割当予定先の払込みに要する財産の存在について確認した内容

本新株式の割当予定先である徳威国際及び香港富心国際との間で効力発生後締結する予定の本引受契約において、払込期日に払込額を全額払い込むことが規定される予定です。

本新株式の割当予定先である徳威国際の本新株式の払込みに要する資金につきましては、徳威国際の自己資金と親会社である上海徳威企業からの借入資金であります。なお、徳威国際から提出された財務諸表、預金残高証明、その親会社である上海徳威企業から提出された預金残高証明並びに徳威国際と上海徳威企業との間における借款合同（金銭消費貸借契約書）により確認しております。

本新株式の割当予定先である香港富心国際の本新株式の払込みに要する資金につきましては、親会社である上海名堃投資管理股份有限公司の預金残高証明を確認し、本新株式の払込みについて、十分な資金を有していることを確認するとともに、親会社であり出資者である上海名堃投資管理股份有限公司の取締役である高興氏と当社代表取締役社長である小坂 竜義氏及び当社取締役である呉 文偉氏とで今年1月に上海にて実施された面談において出資の意向を確認するとともに、当社取締役である張 平氏が高興氏から払込みの意思があることを口頭で確認しております。その後、最終確認として当社取締役である呉 文偉氏が香港富心国際の代表者である劉 寧氏との面談の際に、香港富心国際が払込みの意思があることを口頭で確認した結果、払込みについて確実性があるものと判断しております。

(注) 香港富心国際の資本金は10,000香港ドル(約153,700円 平成27年2月19日時点の円換算)となっておりますが、本有価証券届出書提出後、資本金及び貸付金(内訳の詳細は確定されておきませんが、本新株式払込総額が払い込まれる予定です。)が親会社である上海名堃投資管理股份有限公司より払い込まれることとなっております。よって当社は、現段階では親会社の払込みに要する財産の存在を確認しております。

なお、中国からの資金送金は、海外送金に関する中国当局への申請等の手続きにより一定の日数が必要となりますが、払込期日まで十分な日数があるため、当社は払込みについて確実性があるものと判断しております。

7. 募集後の大株主及び持株比率

募集前		募集後	
KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	21.80%	KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED (徳威国際発展有 限公司)	27.49%
KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED (徳威国際発展有 限公司)	17.51%	KGI ASIA LIMITED-CLIENT ACCOUNT	17.89%
OKASAN INTERNATIONAL (ASIA) LIMITED (常任代理人 岡三証券株式会社)	7.14%	OKASAN INTERNATIONAL (ASIA) LIMITED	5.86%
日本証券金融株式会社	6.18%	日本証券金融株式会社	5.07%
株式会社 SBI 証券	4.79%	香港富心国際有限公司	4.81%
楽天証券株式会社	1.96%	株式会社 SBI 証券	3.93%
株式会社 ストライダーズ	1.52%	楽天証券株式会社	1.61%
INTERACTIVE BROKERS LLC (常任代理人 インタラクティブ・ブロー カーズ証券株式会社)	1.47%	株式会社 ストライダーズ	1.25%
松井証券株式会社	1.17%	INTERACTIVE BROKERS LLC	1.21%
CBHK-PHILLIP SEC (HK) LTD-CLIENT MASTER (常任代理人 シティバンク銀行 株式会社)	0.94%	松井証券株式会社	0.96%

注1. 募集前の大株主及び持株比率は、平成26年12月31日の株主名簿を基準に記載しております。

注2. 当社資本提携先である思源国際発展有限公司より、所有株式1,178,300株について、KGI ASIA

LIMITED-CLIENT ACCOUNT に管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は思源国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。

注3. 徳威国際発展有限公司より、所有株式 2,300,000 株について、KGI ASIA LIMITED-D&W INTERNATIONAL DEVELOPMENT LIMITED に管理委託した旨及びその議決権行使の指図権は徳威国際発展有限公司が留保している旨の報告を受けております。なお、本新株式割当後においても当該口座にて管理委託される予定であるとの報告を受けております。

8. 今後の見通し

本第三者割当の実施による今後の見通しにつきましては、平成 27 年 12 月期連結決算業績及び個別業績に与える影響は軽微であります。

9. 企業行動規範上の手続きに関する事項

本第三者割当は、①希薄化率が 25%未満であること、②支配株主の異動を伴うものではないことから、株式会社東京証券取引所の定める有価証券上場規程 432 条に定める独立第三者からの意見入手及び株主の意思確認手続きは要しません。

10. 最近3年間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3年間の業績（連結）

（単位：千円）

	平成 24 年 12 月期	平成 25 年 12 月期	平成 26 年 12 月期
連結売上高	1,594,092	1,053,234	2,163,232
連結営業利益	144,228	105,261	150,882
連結経常利益	88,417	60,250	174,800
連結当期純利益	83,443	55,277	135,945
1株当たり連結当期純利益（円）	8.73	5.79	11.10
1株当たり配当金（円）	0	0	0
1株当たり連結純資産（円）	13.13	19.92	72.12

注. 平成 25 年 1 月 1 日付で普通株式 1 株につき 100 株の株式分割を行っております。そのため、平成 23 年連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1 株当たり連結当期純利益及び 1 株当たり配当金又は 1 株当たり連結純資産を算定しております。

(2) 現時点における発行済株式数及び潜在株式数の状況（平成 27 年 2 月 19 日現在）

種類	株式数	発行済株式数に対する比率
発行済株式数	13,138,200 株	100.00%
現時点の転換価額（行使価額） における潜在株式数	2,780,000 株	21.16%
下限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	2,780,000 株	21.16%
上限値の転換価額（行使価額） における潜在株式数	2,780,000 株	21.16%

(3) 最近の株価の状況

① 最近3年間の状況

	平成 24 年 12 月期	平成 25 年 12 月期	平成 26 年 12 月期
始 値	4,750 円	118 円	160 円
高 値	16,040 円	372 円	291 円
安 値	3,645 円	111 円	142 円
終 値	118 円	158 円	213 円

② 最近6ヶ月間の状況

	平成26年 8月	9月	10月	11月	12月	平成27年 1月
始 値	215 円	207 円	261 円	269 円	225 円	214 円
高 値	228 円	274 円	268 円	291 円	255 円	221 円
安 値	197 円	202 円	229 円	215 円	203 円	200 円
終 値	205 円	261 円	253 円	229 円	213 円	224 円

③ 発行決議日前日における株価

	平成27年2月19日現在
始 値	236 円
高 値	237 円
安 値	229 円
終 値	230 円

(4) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・ 第三者割当による第1回新株予約権の発行

割当日	平成25年10月21日
発行新株予約権数	60 個
発行価額	総額 9,000,000 円 (新株予約権 1 個につき 150,000 円)
発行時における 調達予定資金の額	525,000,000 円 (差引手取概算額 517,000,000 円) (内訳) 新株予約権発行による調達額 9,000,000 円 新株予約権行使による調達額 516,000,000 円
割当先	徳威国際発展有限公司 新株予約権 56 個 (2,800,000 株) 株式会社ストライダーズ 新株予約権 4 個 (200,000 株)
募集時における 発行済株式数	9,638,200 株
当該募集による 潜在株式数	当初の行使価額 172 円における潜在株式数 3,000,000 株
現時点における 行使状況	行使済株式数 2,500,000 株 (残新株予約権数: 10 個、行使価額: 1 株当たり 172 円)
現時点における 調達した資金の額	439,000,000 円 (差引手取概算額 429,100,000 円)
発行時における 当初の資金用途	国内もしくは海外において、当社主力事業である不動産管理事業の拡大 並びにその主力事業に付随する不動産関連事業の拡大を図ることが見込 まれる企業もしくは事業の買収資金及び諸費用
現時点における 充当状況	上記調達資金のうち、384,600,000 円を上記資金用途に充当済みです。 残額については、新たに上記資金用途に充当するまでの間、当社口座に て管理しております。

・ 第三者割当による第3回新株予約権の発行

割当日	平成26年7月14日
発行新株予約権数	25 個
発行価額	総額 4,500,000 円 (新株予約権 1 個につき 180,000 円)
発行時における 調達予定資金の額	384,500,000 円 (差引手取概算額 377,000,000 円) (内訳) 新株予約権発行による調達額 4,500,000 円 新株予約権行使による調達額 380,000,000 円

割当先	Hong Kong Wealthy Future Investment Co., Limited 新株予約権 24 個 (2,400,000 株)、株式会社ストライダーズ 新株予約権 1 個 (200,000 株)
募集時における 発行済株式数	12,138,200 株
当該募集による 潜在株式数	当初の行使価額 152 円における潜在株式数 2,500,000 株
現時点における 行使状況	行使済株式数 1,000,000 株 (残新株予約権数：15 個、行使価額：1 株当たり 152 円)
現時点における 調達した資金の額	152,000,000 円
発行時における 当初の資金使途	中国ワンルーム賃貸事業に係る必要資金 (物件の長期契約借上げ費用、改装及び内装工事費用、その他費用)
現時点における 充当状況	上記調達資金は、上記資金使途に充当するまでの間、当社口座にて管理 しております。

以 上